TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione di Siracusa

Oggetto:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA

ESECUTIVA IMMOBILIARE N.201/2015 R.G. Es.

<< Elipso Finance srl c/ [redacted] *>>*

Giudice dell'Esecuzione D.ssa Chiara Salamone

Relazione di stima per gli immobili di
Contrada Castagna
Siti in Sortino (SR).

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

INDICE

PREMESSA 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DELLE LORO PECULIARITA' 4

1.1 Descrizione dei beni 4

1.2 Individuazione dei lotti 7

1.3 Dati edilizi e catastali dei lotti 7

1.4 Aggiornamento dei dati edilizi e catastali dei lotti 8

2. TITOLI DI PROPRIETA', PIGNORAMENTI E/O IPOTECHE 8

3. STATO OCCUPAZIONALE 9

4. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E ATTITUDINE EDIFICATORIA 9

5. CONSISTENZA DEI LOTTI 9

5.1 Superfici Commerciali 10

6. VALORI COMMERCIALI DI MERCATO 11

6.1 Lotto_1-complesso industriale. 11

6.2 Lotto_2-complesso terreni 15

7. CONCLUSIONI 19

8. ELENCO DEGLI ALLEGATI 20

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

PREMESSA

Il sottoscritto Dr Ing. Salvatore Ignaccolo quale Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dall'Ill.mo G.E. D.ssa Chiara Salomone, in ordine ai dettami dell'incarico ricevuto in data 17/12/2015, previa comunicazione di sopralluogo alle parti di cui in *allegato 1*, ha proceduto all'esatta identificazione dei beni pignorati, nonché all'esame della loro condizione di possesso, di manutenzione e manutenibilità, di suscettibilità edificatoria e vendibilità, procurando e studiando la documentazione mancante necessaria alla redazione della presente, e a tergo allegata. Tuttavia la procedibilità della seguente perizia può essere vincolata alla scelta delle parti (o del Giudice) su una diversa soluzione opzionale qui proposta dal sottoscritto, in quanto uno dei lotti individuato dal procedente creditore come "*Officina meccanica in Sortino, catasto fabbricati al foglio 4, p.lla 637, Cat. D/7*" invero assume più gli aspetti di un complesso produttivo industriale. Già la descrizione della categoria D/7, la cui dicitura è "*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa*", fa capire la complessità dell'amalgama strutture_edili/macchinari, riscontrata di fatto sui luoghi. Inoltre le indicazioni degli Osservatori Immobiliari (tra cui anche quello dell'Agenzia delle Entrate) inibiscono l'utilizzo del metodo comparativo di stima per la cat. D/7, imponendo l'analisi specifica dettagliata (da Regio Decreto del 1939). La prassi odierna, invece, unitamente allo scopo della stima (vendita del bene nelle modalità di asta pubblica), ha visto consolidarsi una prassi fra i professionisti estimatori che vede l'utilizzo sia del metodo comparativo sia dell'analisi specifica semplificata, secondo le norme internazionali standardizzate. Si fa osservare, inoltre, che l'analisi

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

specifica peculiare o di dettaglio (ovvero sullo specifico impianto – in termini di potenziale riutilizzo/conversione/vendita dello stesso) potrebbe non realizzarsi in quanto l'impianto è datato. Il Giudice o le parti, qualora lo ritengano opportuno, possono ricercare altro tipo di esperto presso gli ordini professionali degli ingegneri o dei periti industriali, in considerazione della datazione e delle peculiarità del macchinario, facendone specifica richiesta alle segreterie di detti ordini. Il sottoscritto ha tentato un'analisi peculiare di dettaglio, anche in confronto con dei colleghi, ma senza riuscire a trovare una soluzione nei tempi concessi (e cioè un mercato o una possibilità di conversione e/o riutilizzo delle macchine in un diverso contesto, in senso di rinnovata efficacia ed efficienza, nonché di competitività).

Ma ancora, dalla documentazione fornita dal locatario (v. *allegato 2* – verbale di sopralluogo), l'impianto, assieme ad altri beni mobili, risulterebbe venduto dalla proprietà al locatario stesso durante la procedura di fallimento, secondo un prezzo forfettario – v. *allegato 5*. Tale prezzo non corrisponde a quello di mercato qui da ricercare, data l'esiguità. Quindi, con la presente, si è proceduto alla stima unitaria del complesso secondo gli standard internazionali, a cui si è sottratto il valore dei macchinari cautelativamente, in ragione delle modalità di vendita del bene. In dettaglio si sono affrontati i seguenti punti:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DELLE LORO PECULIARITA'

1.1 Descrizione dei beni

Come da atto di pignoramento depositato in cancelleria del Tribunale di Siracusa e da nota di iscrizione a ruolo, sono stati individuati in Sortino, C.da Castagna, un'Officina Meccanica con ampio spazio esterno (qui in contorno

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

rosso) e dei terreni (qui in contorno giallo). I beni sono attigui, ma separati da recinzioni.

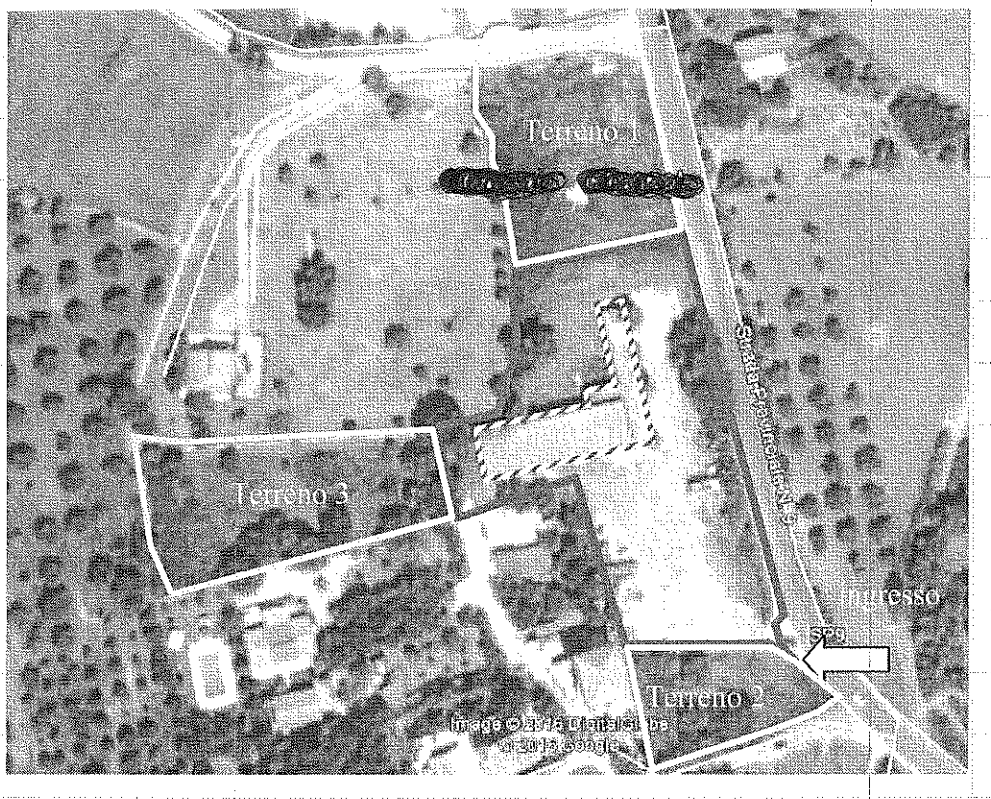


Fig. 1 – Foto satellitare del complesso dei beni

L'accesso può avvenire da strada provinciale e/o interpoderale. L'ubicazione è a Nord della città di Sortino, a circa 1,4 km dal cuore della città. Altre mappe sono riportate in *allegato 4*. I confini reali sono pressoché corrispondenti a quelli catastali (v. fig.2). Geometria e dimensioni dei fabbricati sono corrispondenti a quanto riportato nelle planimetrie depositate con Progetto di Variante a firma del geom. [redacted], rilasciate il 12-04-1978, prot. N.34, dall'amministrazione comunale e qui in *allegato 6.*

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

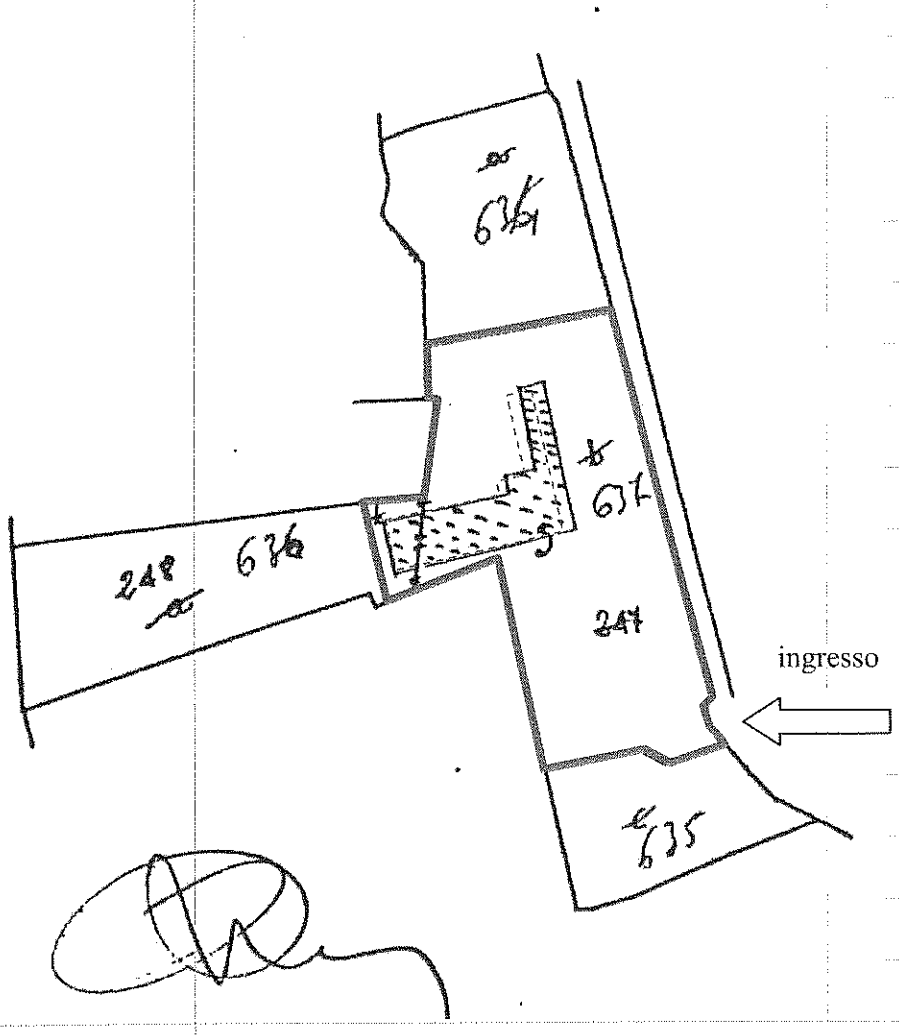


Fig. 2 – Estratto del Tipo Mappale

L'Officina Meccanica evidenziata con tratteggio è di tipo industriale, volta alla produzione di pezzi meccanici di dettaglio. Essa consiste in un complesso costituito da Capannone Industriale con altezza utile interna di circa metri 4,85 (intradosso travi), con annessi uffici, spogliatoio, servizi igienici e deposito, questi ultimi con altezze utili interne di metri 3,10. La struttura è stata realizzata tra il 1974 e il 1978, precedentemente alla normativa antisismica, nella tipologia mista: blocchi di tufo – cemento armato. In

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

particolare trovasi:

- *Capannone Industriale Officina (h utile esterna 5,00 m)*
- *Locale Officina, Uffici e Deposito (h utile esterna 3,40)*
- *Spogliatoio e ex sala lavaggio (h utile esterna 3,40)*
- *Superficie di pertinenza esterna con baraccamenti smontabili*

Una parte della superficie di pertinenza è mantenuta a verde agricolo.

I tre terreni sono unità indipendenti. Trattasi di seminativi e seminativo arboreo, tutti di classe 1. Questi confinano a nord, a sud e a ovest con il complesso produttivo, ma il tutto è a nord della città di Sortino. Sono recintati. In particolare il terreno 3 ospita un casupolo per la protezione di un vecchio generatore di energia elettrica in disuso, un tempo a servizio dell'attività produttiva. Si riportano in *allegato 3* e *allegato 4* rispettivamente le schede tecniche di rilievo e il rilievo fotografico.

1.2 Individuazione dei lotti

Ai fini della presente è stato possibile individuare un numero di due lotti indipendenti, suscettibili di vendita, qui denominati "lotto_1-complesso industriale" e "lotto_2-complesso terreni. In quest'ultimo caso, al fine di favorire la vendita dei beni, le tre particelle costituiranno lotto univoco.

1.3 Dati edilizi e catastali dei lotti

Lotto_1-complesso industriale. Si sono riscontrati il Progetto Originario n.67 del 12-04-1974 con relativo Nulla Osta rilasciato dal Comune di Sortino. Il Progetto di Variante n.34 del 12-04-1978 con relativa concessione edilizia e agibilità in data 19-06-1978, qui in *allegato 6*. I dati catastali risultano "Officina meccanica in Sortino, C.da Castagna, piano T, censito al catasto dei fabbricati al foglio 4, p.lla 637, Cat. D/7; Rendita 12.955,32 euro.

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

Tutt'attorno, la destinazione di piano regolatore prevede oggi il verde agricolo, ma detta area ha concessione industriale.

... OMISSIS? ..

allegato 7.

1.4 Aggiornamento dei dati edilizi e catastali dei lotti

Nessun dato edilizio è da aggiornare. Da parte del conduttore di qualunque attività lavorativa sarà necessario progettare e costruire un impianto antincendio. Si stima che il costo della progettazione e direzione dei lavori è dello 0,7% del valore del complesso. Il costo di realizzazione dell'impianto può stimarsi a 1,3% del valore del complesso. Analogamente, sempre per le norme sulla pubblica incolumità e in materia di sicurezza dei lavoratori, è necessario adeguare sismicamente il complesso produttivo. Si stima un costo di progettazione e direzione lavori pari al 1% del valore del complesso produttivo e un costo di realizzazione pari al 6% del valore del complesso produttivo. In definitiva saranno decurtati:

-Per l'antincendio il 2% del valore del complesso produttivo

-Per l'antisismica il 7% del valore del complesso produttivo

2. TITOLI DI PROPRIETA', PIGNORAMENTI E/O IPOTECHE

Provenienze: come da fascicolo d'ufficio. Pignoramenti e ipoteche: come da fascicolo d'ufficio. Proprietà: [redacted]

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b78841b50bac29acc25637edc528d3

3. STATO OCCUPAZIONALE

Lotto_1-complesso industriale. Il lotto sopra identificato è nella piena proprietà del debitore [redacted] L'attività produttiva è in affitto alla [redacted] tranne per alcuni locali. Risulta un contratto d'affitto, qui in *allegato 8*, relativo alle strutture edilizie affittate. I macchinari e i beni mobili risultano venduti durante procedura di fallimento alla stessa società (v.

[redacted] OMISSIS [redacted]

4. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E ATTITUDINE EDIFICATORIA

Lotto_1-complesso industriale. Come già precisato al paragrafo 1.4, il complesso edile è stato costruito nel 1978 con le opportune licenze. Tuttavia l'attività produttiva necessita di messa a norma con la realizzazione di un impianto antincendio e della messa in sicurezza delle strutture, delle quali si terrà conto in fase di stima. Non sono possibili ampliamenti e/o sopraelevazioni.

CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

[redacted] OMISSIS [redacted]

5. CONSISTENZA DEI LOTTI

Scopo della presente stima è la vendita dei lotti individuati. In tal senso si fa presente che per lotto è da intendersi quell'unità immobiliare o insieme d'unità immobiliari capaci d'autonomia e funzionalità proprie, anche in

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARU

collegamento con delle parti comuni e/o servitù. Non vi sono però parti comuni ad altre proprietà. Un casupolo ospitante un vecchio generatore è sul terreno 2 a servizio del lotto 1. I lotti indipendenti individuati sono: "Lotto_1-complesso industriale" e "Lotto_2-complesso terreni".

5.1 Superfici Commerciali

Lotto_1-complesso industriale

- Capannone Industriale Officina (h utile esterna 5,00 m):

39.20 x 12.20 x 5.00 = 2391,20 metri cubi lordi (mq. 478,14)

- Locale Officina, Uffici e Deposito (h utile esterna 3,40):

36.00 x 6.10 x 3.40 = 746,64 metri cubi lordi (mq. 219,60)

- Spogliatoio e ex sala lavaggio (h utile esterna 3,40):

8.20 x 4.30 x 3.40 = 119,88 metri cubi lordi (mq. 35,26)

- Superficie di pertinenza esterna:

5284.00 – 478.14 – 219.60 – 35.26 = 4551,00 metri quadri

CUBATURA TOTALE LORDA:

2391.20+746.64+119.88=3257.72 MC

I valori medi nazionali fanno registrare un costo di costruzione del nuovo oscillante da 100 euro a 200 euro al mc lordo. Più è piccolo il complesso più è alto il costo. Detti dati saranno utilizzati per il controllo/taratura della stima.

SUPERFICIE TOTALE LORDA COMMERCIALE (D.P.R. 138/98):

Va determinata secondo opportuni coefficienti di omogeneizzazione. Questi dipendono dalla tipologia. "1" per la tipologia prevalente (capannone e officina), "1" per gli accessori comunicanti e "0,1" per le superfici esterne di pertinenza comunicanti. Pertanto si ha:

478.14 x 1 + 219.60 x 1 + 35.26 x 1 + 0.1 x 4551.00=778.51 MQ

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

Tale dato indica che il complesso in studio appartiene alla tipologia "piccolo complesso" (inferiore ai 1000 mq).

v. OMISSIS

6. VALORI COMMERCIALI DI MERCATO

6.1 Lotto_1-complesso industriale.

Si è premesso che il metodo comparativo è inibito dalla legge per la stima di complessi industriali di cat. D/7. Gli standard internazionali di valutazione (ISV) consigliano il metodo del cost approach. Ecco che dal paragrafo precedente, adottando un prezzo di costruzione del nuovo di 200 euro/metrocubo (comprensivo di impianti e macchinari), si ottiene:

200 euro/MC x 3257,72 MC = 651.544,00 euro (valore commerciale del costruito).

Aggiungendo un 7% per spese progettuali e di direzione lavori, più un 2% per oneri di costruzione/urbanizzazione e un 10% per il valore del terreno, si ottiene:

1,19 x 651.544,00 euro = 775.337,36 euro (valore commerciale del complesso a nuovo e secondo normative vigenti).

Suddividendo tale valore per la superficie commerciale prima ricavata si ottiene:

775.337,36 / 778.51 = 995,92 euro/MQ (per complesso produttivo comprensivo di impianti, a nuovo e secondo normative vigenti).

Detto valore, giusto per analizzare i dati dell'Osservatorio Immobiliare di zona, corrisponde a quello per attività commerciali (v. *allegato 9*).

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

Bisogna ora procedere ai deprezzamenti.

La perdita di valore per deprezzamento dipende da tre cause principali:

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica

OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell''edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. I coefficienti di vetustà possono desumersi dalla tabella sotto riportata per anni 2016-1978 = 38:

I coefficienti di vetustà

anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

Si ottiene 0,735 E cioè un deprezzamento del 26,5%; ciò in quanto non è evidente recente ristrutturazione.

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Rappresenta la perdita di valore per mancanza di funzionalità rispetto a un immobile costruito tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti (numero adeguato dei servizi, tipologia di riscaldamento, qualità dell'isolamento termico e acustico, connessione uffici alle nuove tecnologie informatiche, l'efficienza energetica, eccetera). Secondo quanto indicato al paragrafo 1.4, occorre praticare un primo deprezzamento del 9% per l'antincendio e l'antisismica.

Al paragrafo 5.1, poi, le superfici dei locali accessori risultano (219,60 + 35,26) mq. Questi locali non dispongono di coibenza in copertura. Stimato un costo di 40 euro/MQ, più 1.500 euro per le spese generali e amministrative, occorre decurtare:

40 euro/MQ x (219,60+35,26) MQ +1.500 euro = 11.694,40 euro.

Inoltre su alcune pareti nord l'intonaco esterno è assente. Stimato un costo di 25 euro/MQ più 10 euro/MQ per ponteggio e PIMUS, considerata una superficie delle pareti di (6,10+4,30+8,20+36,00-4,30-12,20) x 3,40, occorre decurtare:

35 euro/MQ x (6,10+4,30+8,20+36,00-4,30-12,20) x 3,40 MQ = 4.533,90 euro.

OBSOLESCENZA ECONOMICA

Si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo. Il fallimento dell'azienda e la vendita dei beni mobili e dei macchinari è indicativo di obsolescenza economica. Tuttavia l'importo della vendita (meno di 4.000 euro, vedi allegato) non è indicativo

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc52843

del valore di mercato dei macchinari presenti.

La percentuale d'incidenza dei macchinari/impianto, in termini d'acquisto e installazione, per gli insediamenti industriali, in genere, oscilla dal 10% al 35% del costo totale dell'intervento. Per ragioni cautelative, visto lo scopo della stima e la tipologia di procedura di cui trattasi, si adotterà il 10%: valore da decurtare. Pertanto il valore complessivo e definitivo del lotto_1, senza i macchinari, risulta: € 462.656,54

Si ottiene un prezzo al MQ di € 462.656,54 / 778.51 = € 594,28 euro/MQ

Il calcoli sono schematizzati nelle tabelle a seguire.

Scheda accertamento Valore di Mercato Capannone Industr. Cat. D/7 LOTTO_1 - COMPLESSO PRODUTTIVO INDUSTRIALE			
Valore di Costruzione			
piccole dimensioni	prezzo/MC	€	200,00
cubatura lorda	**mc**	**VALORE**	
Capannone Industriale Officina	2391,20	€	478.240,00
Locale Officina, Uffici e Deposito	746,64	€	149.328,00
Spogliatoio e ex sala lavaggio	119,88	€	23.976,00
		€	-
	totale 1	€	**651.544,00**

Aumenti del Valore di Costruzione			
incidenze			
tipologia	**% / totale 1**	**VALORE**	
spese progettuali e di direzione lavori	7,00%	€	45.608,08
oneri di costruzione/urbanizzazione	2,00%	€	13.030,88
valore del terreno (sito)	10,00%	€	65.154,40
		€	-
	totale 2	€	**123.793,36**

Valore della Stima Lotto_1 (totale 1 + totale 2)	€	**775.337,36**
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ		**778,51**
PREZZO AL MQ	€	**995,92**

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

Deprezzamenti del Valore di Costruzione			
Incidenze			
tipologia	**% / totale 1**	**VALORE**	
Obsolescenza fisica - vetustà anni 38	26,50%	€	172.659,16
Obsolescenza funzionale - antincendio	2,00%	€	13.030,88
Obsolescenza funzionale - antisismica	7,00%	€	45.608,08
Obsolescenza funzionale - coperture	1,79%	€	11.694,40
Obsolescenza funzionale - intonaci esterni	0,70%	€	4.533,90
Obsolescenza economica	10,00%	€	65.154,40
		€	-
	totale 3	**€**	**312.680,82**

Valore di Mercato Lotto_1 ('totale 1 + totale 2 - totale 3)	**€**	**462.656,54**
valore senza i macchinari venduti		

6.2 Lotto 2-complesso terreni

... OMISSIS ...

Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3



Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

...OMISSIS...

7. CONCLUSIONI

I valori commerciali di mercato ricavati al momento della presente stima risultano:----------

Scheda accertamento Valore di Mercato Capannone Industr. Cat. D/7 LOTTO_1 - COMPLESSO PRODUTTIVO INDUSTRIALE		
Valore della Stima Lotto_1 (totale 1 + totale 2)	€	775.337,36
Valore di Mercato Lotto_1 ('totale 1 + totale 2 - totale 3)	€	462.656,54

quattrocentosessantaduemilaseicentocinquantasei/54

valore senza i macchinari venduti

...OMISSIS...

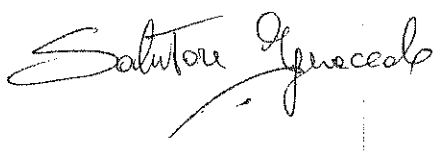
Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3

8. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALL 1 A - Convocazione e lettura mandato
- ALL 1 B - ricevute racc
- ALL 1 C - richiesta rinvio
- ALL 1 D - proroga
- ALL 1 E - rinvio operazioni e richiesta proroga
- ALL 2 - verbale sopralluogo
- ALL 3 - schede di rilievo
- ALL 4 A - rilievo fotografico
- ALL 4 B - rilievo fotografico
- ALL 4 C - rilievo fotografico
- ALL 5 - vendita macchinari
- ALL 6 - progetto di variante
- ALL 7 - dati catastali
- ALL 8 - contratto di affitto
- ALL 9 A - dati osservatorio
- ALL 9 B - dati osservatorio
- ALL 10 - consegna stima alle parti
- ALL 11a - ATTESTAZ PREST ENERG
- ALL 11b - RICEVUTA APE
- ALL 12 - CERTIFICATO DEST URB

Rosolini lì, 05/07/2016.

Il Consulente Dr Ing. Salvatore Ignaccolo



Firmato Da: IGNACCOLO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7884f1b50bac29acc25637edc528d3